

3. POLITIQUE DE L'HABITAT

Références au plan directeur cantonal

Objectif 1.5 : Développer une politique du logement répondant à une demande diversifiée de la population.

Moyen : Garantir un parc de logements suffisant et diversifié pour l'accueil de nouveaux résidents.

Moyen : Promouvoir des formes de logements adaptées aux multiples nouveaux besoins.

Objectif 1.8 : Maintenir et favoriser la mixité sociale dans les quartiers.

Moyen : Garantir une offre de logements qui réponde à cet objectif en termes de typologie, de disposition et de loyers répondant aux besoins de la population.

Objectif 2.12 : Densifier les zones à bâtir de manière différenciée.

Moyen : En 5^{ème} zone destinée aux villas, densifier les terrains libres qui s'y prêtent par une modification du régime des zones ; dans d'autres secteurs, encourager le recours à l'indice d'utilisation de 0,4 ; maintenir une faible densité dans les secteurs qui ont valeur de site.

3.1 Caractéristiques générales

3.1.1 Parc de logements

En 2003, le nombre de villas dans la commune était de 577, soit 15 % du nombre total de logements. Ce taux est resté quasiment constant durant la dernière décennie. En tenant compte des projets connus, il devra diminuer pour atteindre 13 % en 2010. En moyenne cantonale, ce taux était de 10.4 % en 2003.

L'analyse du parc de logements selon le nombre de pièces en 2003 montre un taux relativement faible de logements de 1 à 3 pièces (inférieur à la moyenne cantonale) et un taux relativement important de logements de 5 pièces et plus (supérieur à la moyenne cantonale).

La comparaison avec les moyennes en Ville de Genève met en évidence un parc de logements qui se distingue toujours très clairement du centre urbain, tout en montrant les caractéristiques typiques d'une commune suburbaine.

Le taux de logements subventionnés s'élève à 15,62 %, soit 697 logements (octobre 2005) En y ajoutant les logements subventionnés par la commune (92), le taux atteint 17,74 %. Avec les développements encore prévus au Pommier notamment, la commune pourrait atteindre

20 % soit l'équivalent de l'objectif cantonal visant à constituer un socle de 20 % de logements économiques.

3.2 Les zones à bâtir

Les zones à bâtir destinées au logement représentent 90 % des zones à bâtir communales (hors aéroport). Celles-ci sont schématiquement réparties en 3 types de zones :

- > la zone de villas qui occupe environ 103 ha, soit 54 % de la zone à bâtir communale (hors zone aéroportuaire).
- > la zone 4B (ordinaire, protégée et de développement), située essentiellement le long de la rte de Colovrex, et à l'amont de la route de Ferney. Celle-ci occupe 24.5 ha, soit environ 13 % de la zone à bâtir communale (hors zone aéroportuaire).
- > la zone de développement 3 couvrant essentiellement les quartiers de La Tour et du Pommier et représentant 42.2 ha, soit 22 % de la zone à bâtir communale (hors zone aéroportuaire).

3.2.1 Potentiel des zones à bâtir

Le potentiel à l'intérieur des zones à bâtir légalisées est relativement faible. Il consiste essentiellement dans la réalisation des soldes des PLQ légalisés (Pommier, Jonc, ch. des Fins) et dans la densification de la zone de villas.

Ce potentiel représente environ 2'500 nouveaux habitants pour les 10-15 prochaines années si le rythme de construction de cette dernière décennie se poursuit de manière similaire.

Au-delà de 2015, le potentiel constructible légalisé pour l'habitat devrait être presque entièrement épuisé. Selon la situation légale actuelle, ce potentiel d'urbanisation peut être estimé à une centaine de logements, notamment par la densification des quartiers de villas du Jonc et du Marais et dans le PLQ ch. des Fins / ch. du Pommier / ch. Moïse-Duboule, mais sans compter le potentiel

constructible des parcelles qui font partie des options communales de créer une zone verte au ch. des Marais.

Figure 7: Evolution récente et future de la population par sous-secteur statistique (Source : OCSTAT, DAEL)



3.2.2 Synthèse

Les terrains relativement grands et encore libres de construction seront vraisemblablement urbanisés à très court terme. Une fois ces terrains bâtis, le potentiel de développement consistera essentiellement dans la densification de la zone de villas.

Le développement va donc se faire essentiellement par évolution et transformation des quartiers existants. D'une dynamique d'extension urbaine, la commune va ainsi progressivement passer à une dynamique de gestion du tissu bâti existant. C'est donc une opportunité pour développer et mettre en œuvre une **politique de l'habitat**. Habiter, ce n'est pas seulement se loger. La notion d'habitat prend en compte les aspects sociaux, économiques, environnementaux qui constituent le cadre de vie de la population. Dans cette optique, les quartiers sont approchés selon une analyse transversale prenant en compte également des aspects liés au paysage, aux espaces publics, à l'environnement, à l'équipement, etc.

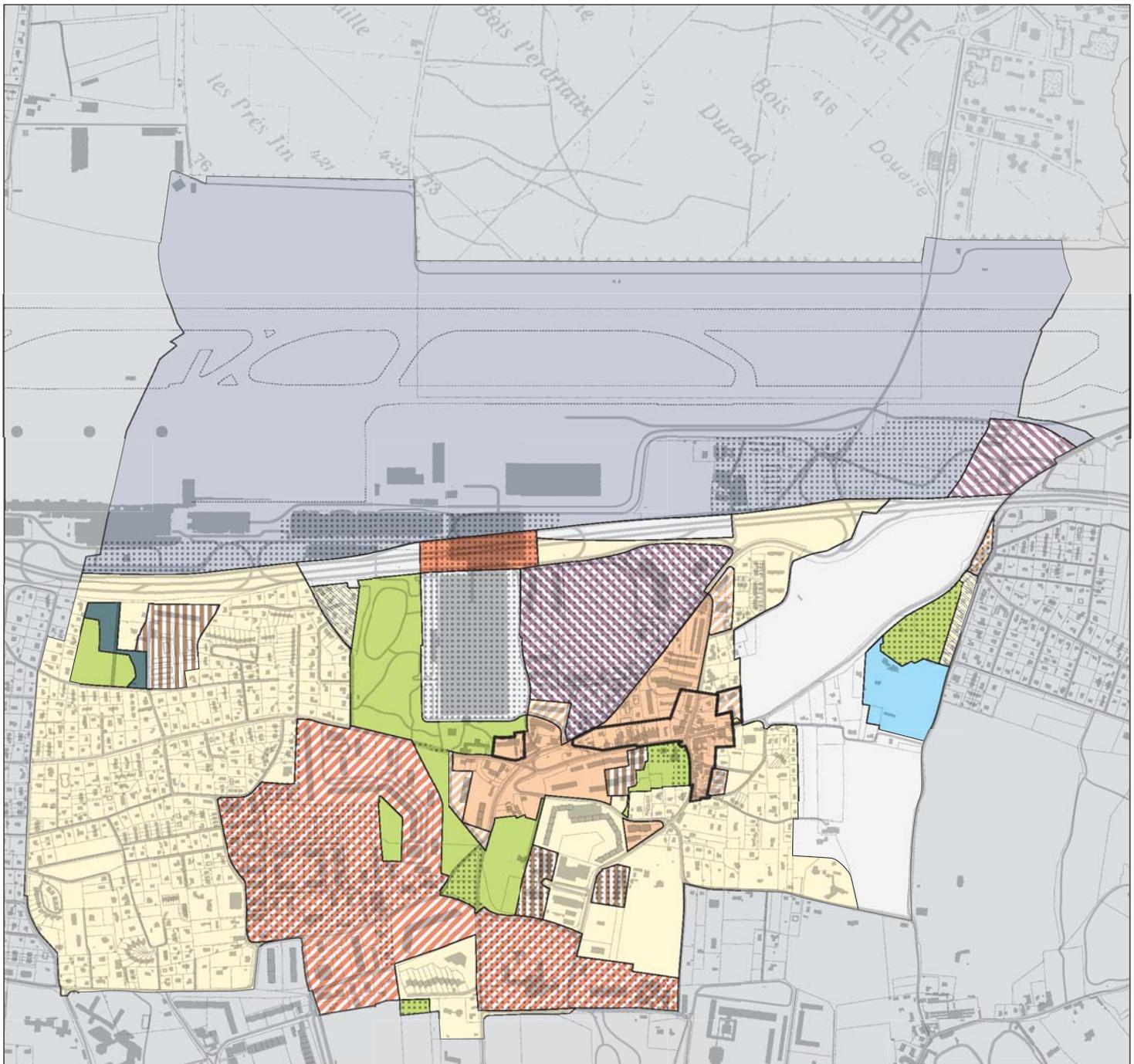
Ainsi, les options communales se déclinent de manière nuancée selon les caractéristiques des quartiers.

La commune a consenti ces dernières années un important effort pour accueillir de nouveaux logements, dont une grande partie sont subventionnés. Compte tenu du grand potentiel d'accueil d'emplois qualifiés (secteur de la Susette et des OI, voir chap. 5), la volonté communale est de privilégier les logements en loyer libre et PPE dans les dernières réserves à bâtir encore existantes (Pommier-secteur A et Jonc) afin d'offrir, autant que faire se peut, des logements correspondant aux besoins des personnes qui viendront travailler dans ces secteurs.



-   Zone 3 / de développement 3
-  Zone de développement 4A
-   Zone 4B / de développement 4B
-   Zone 4B protégée ... / de développement 4B protégée
-   Zone 5 / de développement 5
-  Zone de développement industriel et artisanal
-  Zone aéroportuaire
-  Zone agricole
-  Zone de verdure
-  Zone de bois et forêts
-  Zone sportive
-  Affectation complémentaire

04108 - PlZones15'000 - MW - 04.01.06 - jca



3.3 Les zones de villas

Situation / Diagnostic

Cette zone présente des situations contrastées et offre des potentialités de développement diverses, compte tenu notamment de :

- > l'exposition au bruit des avions : une large bande le long de l'autoroute ne peut en principe plus être destinée au logement ;
- > la desserte en transports publics : ligne de bus sur Terroux-Sarasin et Corbillettes ;
- > la présence d'une arborisation de qualité : par exemple, alignements de chênes dans le secteur entre le chemin des Coudriers et le ch. des Massettes ;
- > le voisinage immédiat : ensembles résidentiels du Pommier et de La Tour, zone agricole ;
- > l'occupation du sol et la structure parcellaire : secteurs densifiés le long de l'axe Terroux-Sarasin et parcelles plus grandes et moins bâties au nord du chemin des Coudriers.

Objectif

Favoriser un développement de la zone de villas prenant en compte ses caractéristiques environnementales (végétation, transports publics, nuisances des avions, etc.).

Principes d'aménagement

Les caractéristiques spatiales de chaque quartier amènent à différencier les options d'aménagement en fonction des particularités locales.

- > **Le long de l'axe Terroux-Sarasin**, la densification de la zone de villas est largement amorcée : depuis 1990, le nombre d'habitants a ainsi augmenté d'un tiers, passant de 600 à 900. Cela, alors même que le secteur était déjà largement bâti.

Compte tenu que cet axe est desservi par les transports publics (dont la fréquence pourrait s'améliorer avec la réalisation du tram : rabattement vers le centre du village), cette densification peut être poursuivie jusqu'à un indice maximum de 0,3.

La densification de ces terrains doit aussi être l'occasion de négocier des servitudes publiques de passage à

pied afin de relier entre eux les parcs de la commune, notamment : parc Sarasin, campagne du Jonc et futur "parc du Marais".

- > **Entre le ch. Taverney et le ch. des Préjins**, une densification plus importante pourrait être envisagée afin de renforcer le pôle de commerces et services présent à cet endroit et en vue de mieux ouvrir cet espace sur le parc Sarasin (articulation entre l'axe de mobilités douces du chemin Taverney depuis le quartier du Pommier jusqu'au parc).

Le développement de ce secteur devrait également permettre la réalisation à terme d'une liaison piétonne entre le ch. du Jonc et le parc Sarasin.

- > **Entre l'autoroute et le chemin du Jonc**, les VLI pour le DSII¹ sont dépassées ce qui exclut toute densification pour de l'habitat. Le parcellaire très morcelé ne permet pas d'envisager facilement une reconversion de ce tissu vers des activités. De plus, plusieurs ensembles résidentiels contemporains présentent un intérêt architectural. Dès lors, toute densification du logement devrait être exclue afin de ne pas exposer plus de personnes aux nuisances sonores. Le développement d'ateliers ou de cabinets de professions indépendantes serait souhaitable, mais ne relève toutefois pas de la compétence communale.

Les quelques parcelles situées au sud-ouest de la campagne du Jonc devraient toutefois être intégrées dans une réflexion plus globale avec la commune de Meyrin en vue de définir l'évolution souhaitable et possible des terrains situés dans ce secteur proche de l'av. Louis-Casaï et dont la densification est largement engagée.

- > **Le quartier des Marais**, situé entre le chemin des Marais et le ch. des Coudriers, présente encore une très riche végétation qui mérite d'être protégée tant pour ses valeurs naturelles que patrimoniales. Par ailleurs, ce secteur est uniquement desservi par des impasses

¹ VLI : valeur limite d'immission. DS : degré de sensibilité

privées. Ces caractéristiques incitent à une densification modérée préservant les qualités de site du quartier. L'indice devrait vraisemblablement être au maximum de 0,25, mais dépendra essentiellement de la qualité du projet.

En vertu de l'article 11 A §2 de la LALAT², tout terrain situé en 5^{ème} zone, peu ou pas bâti et d'une surface de plus de 5'000 m², doit faire l'objet d'un examen en vue d'évaluer l'intérêt d'une densification par changement de zone. Le terrain des Marais, appartenant à l'Etat de Genève, occupe une surface d'environ 17'200 m². L'option communale est de faire de cet espace un parc de quartier, tout en réservant une partie en zone de villas (voir chapitres 4 et 8).

- > **Au nord du ch. des Crêts-de-Pregny**, le quartier présente une très riche végétation. Associé à un réseau de desserte sous-dimensionné (rues étroites sans trottoirs), à l'absence de transports publics et aux qualités paysagères (transition avec la zone agricole), ce secteur ne devrait pas être densifié. Ponctuellement, des projets de qualité n'augmentant pas les nuisances, notamment de trafic, sont admissibles.
- > **Entre la Voie-de-Gex et la route de Ferney**, le quartier subit d'importantes nuisances sonores tant aériennes que routières. Proche des zones d'activités et à l'avenir très bien desservi par le tram, une reconversion progressive de ce secteur vers des activités serait intéressante. Toutefois, l'âge relativement récent des constructions et la structure parcellaire ne rendent pas cette évolution facile. Dans ces conditions, la commune soutiendra les projets qui favoriseront l'implantation d'activités économiques.
- > **Autour du village**, (Voie-du-Coin, ch. des Manons), la densification de la zone de villas jusqu'à un indice de 0,3 peut être envisagée, profitant ainsi de la proximité

des équipements et services publics. Voir également le chapitre 3.5 pour le secteur à l'est du village.

Programme de mise en œuvre

Voir fiches de mesures n° 3, 9 et 10.

3.4 Les quartiers de La Tour et du Pommier

Situation / Diagnostic

Ces deux quartiers accueilleront à terme plus de la moitié de la population communale. Ils bénéficient d'un bon niveau d'équipement : écoles, services communaux, espaces verts et commerces. Ceux-ci seront utiles non seulement au quartier, mais aussi à l'ensemble de la commune.

Desservis par des systèmes en boucle, ils sont préservés du trafic de transit. Le quartier de La Tour subit toutefois de fortes pressions en termes de stationnement lors des manifestations à Palexpo.

Une des caractéristiques du quartier de La Tour est d'être entièrement privé, y compris le réseau routier. Cela pose le problème de la compétence communale pour l'aménagement de certains espaces qui constituent des espaces publics en terme d'usage par la population, même si leur statut est privé. Avec la réalisation du quartier du Pommier, cette question devient d'autant plus d'actualité car ce quartier constitue un "tampon" entre le quartier du Pommier et le village.

Une étroite collaboration entre la commune et les propriétaires est donc nécessaire pour traiter de manière coordonnée les routes et espaces verts.

La configuration de ces quartiers et leur relative autonomie en terme d'équipements pourrait conduire à un certain isolement de ceux-ci par rapport au reste du territoire communal. Il importe donc qu'ils soient bien reliés au réseau des espaces publics afin de permettre à l'en-

² LALAT : loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire

semble de la population de profiter des équipements présents.

Objectif

Renforcer les liens entre ces quartiers et le reste de la commune.

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement concernent essentiellement le réseau d'espaces publics qui doit permettre des connexions sûres et continues avec les autres quartiers et équipements communaux (voir chapitre 7).

Programme de mise en œuvre

Voir fiches de mesures n° 3, 4, 5, et 8.

3.5 Le village et ses extensions

Situation / Diagnostic

Le village est entouré d'une couronne de petits immeubles de bas gabarits réalisés principalement dans les années 60 à 80.

Le noyau villageois autour de la rte de Colovrex et de l'Ancienne-Route présente une identité villageoise lisible. Regroupant des équipements, services et commerces, il présente non seulement une valeur emblématique importante, mais aussi une centralité à l'échelle communale.

Les secteurs d'extension du village au nord et au sud de la route de Colovrex se distinguent assez nettement du point de vue des conditions environnementales :

- > au nord, les nuisances sonores des avions et de la route de Ferney ainsi que la proximité des zones d'activités constituent des contraintes fortes qui péjorent le cadre de vie ;
- > au sud, le tissu bâti plus aéré tant sur le coteau que sur le plateau supérieur offre un cadre environnemental de qualité.

Trois enjeux majeurs déterminent l'évolution de ces quartiers :

- > La route des Nations qui soulagera la rte de Ferney du trafic de transit et permettra une diminution importante des nuisances de bruit (valeurs d'alarme dépassées sur la majeure partie des bâtiments) et de pollution. Au stade actuel du projet, la sortie du tunnel et le tracé routier sont très proches des zones habitées. Une modification du tracé et du profil en long est indispensable.
- > La réalisation du tram sur la route de Ferney qui permettra de réaménager l'espace public (voir chapitre 8 "Espaces publics").
- > L'application de l'annexe 5 de l'OPB qui limite la réalisation de nouveaux logements dans le secteur nord (voir chapitre 11 "Environnement").

Objectifs

Renforcer la centralité villageoise : mixité des affectations, espaces publics, lieux et équipements emblématiques, etc

Adapter l'affectation des constructions aux conditions environnementales, notamment au bruit des avions.

Principes d'aménagement

Favoriser la reconversion / transformation des bâtiments d'habitation soumis aux nuisances sonores des avions vers des activités.

Aménager la place de Carantec et ses alentours en tant que cœur historique de la commune. Constructions renforçant la centralité (équipements, commerces, services) et espaces publics emblématiques.

Secteur à l'est du village (entre le village et la Voie-du-Coin) : celui-ci est actuellement affecté en 5^{ème} zone. La partie située plus au sud a déjà fait l'objet d'une modification de zone et d'un PLQ (réalisé). Les terrains encore libres, au sud de la ferme, pourraient également faire l'objet d'une modification du régime des zones. En effet, plutôt qu'une densification de la 5^{ème} zone qui ne permet pas de garantir une qualité d'aménagement, une affectation en zone de développement 4 BP présenterait de nombreux intérêts pour la commune :

- > Du point de vue urbanistique, il est cohérent de considérer ce grand terrain comme une extension du village. La Voie-du-Coin et son alignement de noyers constituent une limite claire du village. La présence même de la ferme sur ce terrain le rattache naturellement à la structure villageoise.
- > L'obligation d'établir un PLQ permet un contrôle de la forme bâtie (respect du caractère villageois), la cession d'espaces publics et l'aménagement d'espaces collectifs, la préservation de l'allée de noyers, l'intégration de la ferme, la mise en place d'un concept énergétique pour le quartier et des solutions en termes de stationnement (par exemple souterrain) et de circulation (accès principal par le Nord) plus intéressantes qu'avec un lotissement de villas.

- > En zone de développement, la loi (L 1 60) permet d'imposer au propriétaire la réalisation et l'entretien des chemins piétonniers prévus à travers et le long de la parcelle.

Compte tenu de la situation charnière de ces terrains entre le village et la zone de villas, une grande attention doit être portée à la qualité du projet. Dans cette optique, l'indice d'utilisation du sol ne devrait pas atteindre le maximum autorisé. Un indice moyen d'environ 0,5 apparaît raisonnable. Par ailleurs, au stade actuel, les incidences de la construction du tunnel de la route des Nations ne sont pas connues.

Programme de mise en œuvre

Voir fiches de mesures n° 1, 2 et 10.



existant / projeté

-  village (4B protégée)
-  /  extension village (4A; 4B)
-  ensembles résidentiels (3ème zone)
-  résidentiel et faible densité (5ème zone)
-  parc public, espace de détente
-  espace vert spécialisé
(sport, cimetière, jardins familiaux, etc.)
-  activités
-  /  équipement public

Principes d'aménagement

-  densification de la 5ème zone ($IUS < 0,3$)
-  préservation des qualités de site (*végétation*)
-  reconversion vers des activités
-  mixité emplois / habitat à favoriser
-  pôle de commerces, activités, services à renforcer
-  principales liaisons interquartiers (*mobilité douce*)
-  développement de secteurs "sports, détente, loisirs"
(localisation et dimension à définir)
-  aménagement de nouveaux parcs publics
-  implantation d'activités à évaluer

04108 - Habitat15'000(9) - MW - 17.01.06 - jca

